

# ZONE UX

## Caractère de la zone :

Cette zone située en bordure de la RD 958 accueille des activités à vocation artisanale, commerciale, de bureaux-services et d'entrepôts. Elle correspond à la zone économique de « Lacapnegro ».

Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 300 mètres liée à la voie ferrée Toulouse-Bordeaux, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Retrait-Gonflement des sols argileux** approuvé le 25 avril 2005, toutes les constructions et installations devront respecter les prescriptions réglementaires en annexe du PLU (pièce 7-4).*

## **ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2,
2. Les constructions et installations à usage agricole,
3. Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.
- 4 Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, et hors des stationnements couverts.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage.

## **ARTICLE UX 2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies au PLU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition
  - × qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone
  - × qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m<sup>2</sup>
  - × d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.
3. Dans les espaces compris dans les zones de bruit de la voie ferrée, les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 958, en dehors du carrefour existant.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

#### 2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Les conditions et les modalités de raccordements et de déversement des effluents dans le réseau des eaux usées devront être conformes au règlement du service d'assainissement collectif de la commune de La Ville-Dieu-du-Temple annexé au PLU.

#### 3 - EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, seront prétraitées sur place et évacuées dans le réseau de collecte des eaux usées si la commune l'autorise.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### 4 - EAUX PLUVIALES

Les règles, applicables en matière de collecte et de traitement des eaux pluviales concernées par l'opération d'aménagement ou de construction projetée, ont fixé un débit de fuite maximum de **3 l/s/ha** en sortie de terrain avant raccordement à l'exutoire, soit le réseau collecteur lorsqu'il existe, soit un exutoire naturel.

#### 5- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

### ARTICLE UX 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

***Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

#### 1- PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'emprise de la RD958 au moins égale à 15 mètres.

#### 2- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 mètres.

#### 3- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

### ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

***Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.***

1- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres Cette distance est portée à 15 mètres de la limite séparative d'une zone à usage d'habitation.

2- De part et d'autre des ruisseaux et "fossés-mères" repérés sur le document graphique, toute construction devra être implantée à une distance de la crête des berges au moins égale à 4 mètres.

En outre, il ne sera admise aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce, pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

3- Des implantations différentes peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

#### **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE UX 9- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UX 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder :

- pour les constructions à usage d'activité : 9 mètres mesurés à l'égout du toit.
- pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres mesurés à l'égout du toit.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.
- pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.

#### **ARTICLE UX 11- ASPECT EXTERIEUR**

1 - Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits, à moins que leur mise en oeuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

Les bâtiments à usage de bureau ou de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités.

Les locaux à usage d'habitation devront s'harmoniser (matériaux, toiture, couverture) avec le bâtiment d'activités.

##### **2 - Façades**

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

##### **3 - Clôtures**

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées par des haies vives protégées ou non par des grilles ou grillages.

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2,6 mètres.

## ARTICLE UX 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### 1. Stationnement des voitures :

- a - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- b - Pour les constructions à usage de bureaux : Une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c - Pour les établissements industriels, artisanaux et commerciaux : 1 place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.
- d - Pour les constructions à usage de santé : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction.

### 2. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

3. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

4. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux d'activités à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UX 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

Les aires de stockage, les dépôts de résidus et de déchets autorisés doivent être masqués par des écrans de verdure composés d'essences mélangées choisies parmi les palettes végétales « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

**Préservation des boisements existants de la trame verte et bleue (application de l'article L.123-1-5-III-2° du CU)**



La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

## ARTICLE UX 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

